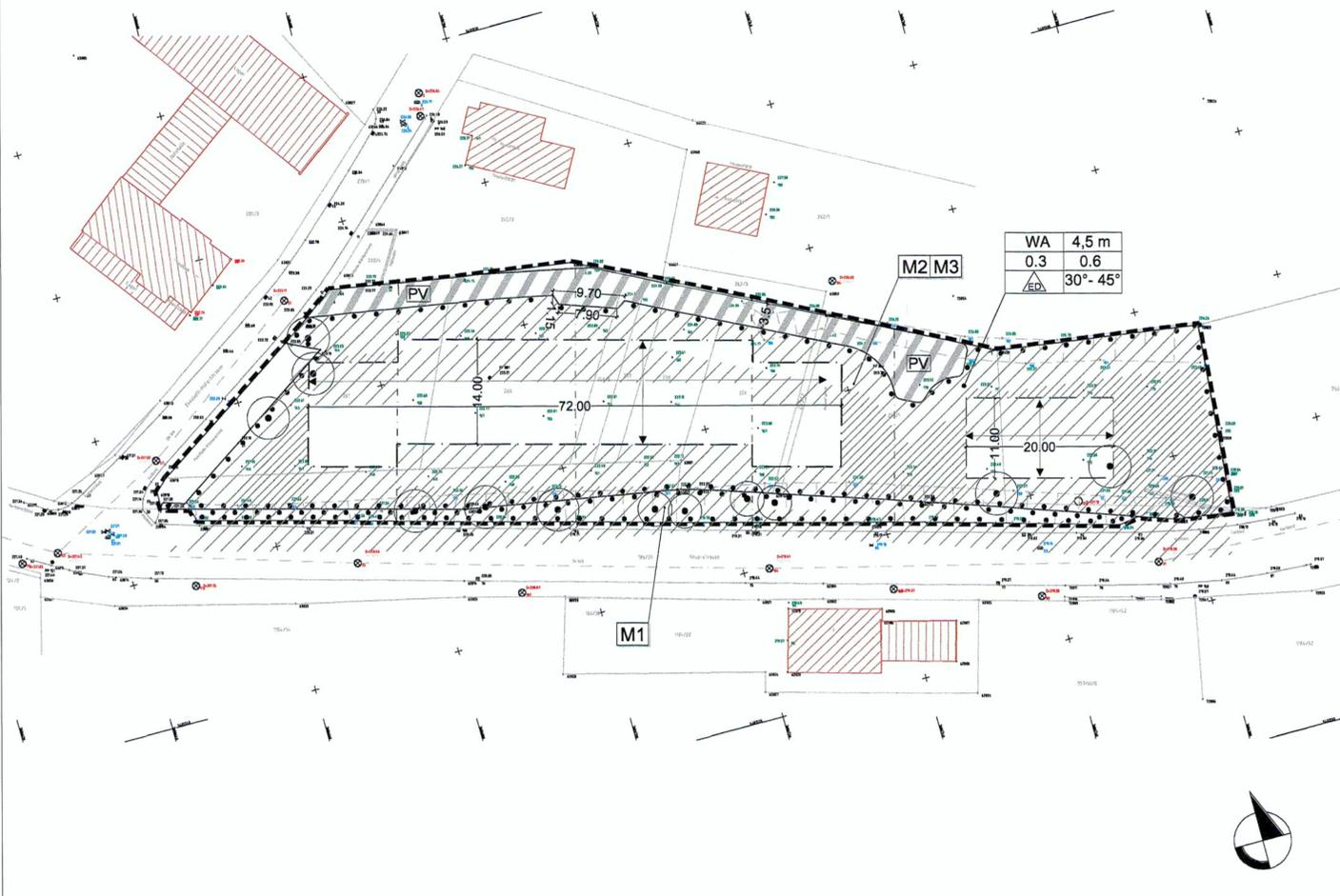


Nutzungsschablone

Baugebiet	Traufhöhe
GRZ	GFZ
Einzelhaus Doppelhaus	Dachneigung



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Matschberg-Süd" Niedermohr

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsfläche
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Erhaltung von Bäumen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Ortsgemeinderat hat am 05.06.01 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 12.07.01 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 02.02.01 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).
4. Die Beteiligung der Bürger an dieser Bebauungsplanung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) wurde am 02.02.01 / vom 02.02.01 bis 14.02.01 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
5. Die Beschlussfassung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte am 28.02.01.
6. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 28.02.01.
7. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 28.02.01.
8. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 29.02.01.
9. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte vom 01.03.01 bis zum 08.03.01.
10. Die Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 08.03.01.
11. Die Mitteilung der Prüfungsergebnisse gemäss § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 08.03.01.
12. Dieser Plan wurde gemäss § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Niedermohr als Verordnung beschlossen am 28.02.01.
13. Die Anzeige des Bebauungsplanes gemäss § 11 BauGB erfolgte am 28.02.01.
14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern

(Ortsbürgermeister)

Niedermohr, den 22.05.02  
(Ortsbürgermeister)

Niedermohr, den 29.05.02  
(Ortsbürgermeister)

15. Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
16. Die Durchführung des Anzeige Verfahrens Gemäss § 42-BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 29.05.02.
17. Mit dem Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Niedermohr, den 29.05.02.

Geändert a	
Geändert b	
Geändert c	
Geändert d	

GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH  
EUROPAALLEE 6  
67657 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: 0631/30330-00  
TELEFAX: 0631/30330-33  
INTERNET: www.laub-kl.de

Projekt:	18/01	Plan-Nr.:	1
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Matschberg-Süd" Niedermohr			
Plan:	Bebauungsplan		

Auftraggeber:	Bauherrngemeinschaft Mast, Niedermohr Architektengruppe Stilwerk, Freiburg	Maßstab:	1:500
Beauftragter:		Bearbeitet:	Carmen Wunn
		Gezeichnet:	Ulrike Keller
		Geprüft:	Carmen Wunn
		Gesehen:	
		Kaiserslautern, 15.05.2002	
Dateiname: I:\K2001\1801\plan-mit-Textfestsetzung.dwg	Maße (in mm):	Farbdrücke in %-Klassen:	

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Matschberg Süd" in Niedermohr

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1.1 BauGB)**  
Das Neubaugebiet „Am Matschberg-Süd“ umschließt ein WA (Allgemeines Wohngebiet) im Sinne des §5 BauNVO.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

**2. Mass der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs.1.1 BauGB)**  
Aufgrund des §16 Abs.2 BauNVO in Verbindung mit §17 Abs.1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) höchstens 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,6 betragen.  
Auf die Geschossfläche sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mit anzurechnen (§ 20 Abs.3 BauNVO). Die Traufhöhe wird auf 4,50 m (bergseits), gemessen ab dem natürlichen Gelände in der Gebäudemitte, festgesetzt.

**3. Bauweise (§ 9 Abs.1.2 BauGB)**  
Für das Neubaugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO, wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

**4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1.2 BauGB)**  
Die Firstrichtungen dürfen wahlweise giebel- oder traufständig zur L 363 (Hauptstraße) bzw. der seitlichen Grundstücksgrenze hin ausgeführt werden.  
Gemäß § 23 Abs.1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt. Landesrechtliche Vorschriften bleiben hiervon unberührt.

**5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1.4 BauGB)**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z.B. Carports) dürfen auf den Grundstücken errichtet werden.

**6. Garagen, Stellplätze (§ 21 a BauNVO)**  
Für jede Grundstückseinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, wobei Garagen auf die Stellplatzpflicht angerechnet werden. Werden mehr als eine Wohneinheit je Grundstückseinheit errichtet, ist für jede weitere Wohnung ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück notwendig.  
Wird ein Baugrundstück geteilt, gilt der Stellplatznachweis für jede Grundstückshälfte separat.

**7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1.11 BauGB)**  
Sämtliche Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) festgesetzt und werden verkehrsberuhigt ausgebaut.

**8. Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs.1.25 BauGB)**  
**M1 - Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölze**  
Die so gekennzeichnete Böschung im südlichen Plangebiet (Gehölzstreifen nördlich der Hauptstraße) sowie die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Während der Bauarbeiten und Erdarbeiten sind ggf. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze gegen Beschädigung gemäß der einschlägigen Richtlinien (DIN 18920) zu treffen.  
Die Böschung ist in lückigen Teilbereichen durch Neupflanzungen zu ergänzen.

**M2 - Allgemeine Durchgrünung der Baugrundstücke, Pflanzfestsetzungen**  
Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den privaten Grünflächen ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Baum gemäß beiliegender Vorschlagsliste in u.g. Qualität neu zu pflanzen:  
Einzelbäume als standortgerechte hochstämmige Obst-/Laubbäume gemäß beiliegender Vorschlagsliste in mindestens 3xv Qualität, Hochstämme 1. Ordnung sind mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen, Bäume 2. Ordnung sind mit einem Mindestumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

**M3 - Belagwahl bei Stellplätzen**  
Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (wassergebundene Decke, Verbundsteinpflaster mit weiten Fugen), deren Abflussbeiwert höchstens 0,6 beträgt.

### Vorschlagsliste Gehölzarten

#### Bäume erster Ordnung, in der Anzucht als Hochstamm

Botanische Bezeichnung:	Deutsche Bezeichnung:
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume zweiter Ordnung, in der Anzucht als Hochstamm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Vorschlagsliste Sträucher

Acer camestri	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weissdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselstrauch
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Syringa vulgaris i.S.	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 9. Ermittlung der Neuversiegelung im Gebiet - Flächennachweis: siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag

Bestand	Bebauungsplanentwurf
Flächen ohne Bedeutung (versiegelte Flächen)	113 m <sup>2</sup> 1.759 m <sup>2*</sup>

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 88 LBauO)

**1. Dachgestaltung (§ 86 Abs.1.1 LBauO)**  
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach zulässig.  
Die Dachneigungen der Gebäude sind generell beidseitig gleich geneigt (symmetrisch) auszuführen und haben mindestens 30° bzw. höchstens 45° zu betragen.  
Gauben und Dachaufbauten sind generell zulässig.  
Bei Doppelhausanlagen dürfen die Dächer beider Hauseinheiten in ihrer Neigung und im Material der Dacheindeckung (-Farbton) nicht voneinander abweichen.  
Bei der Dacheindeckung sind aus ortsgestalterischen Gründen nur Ziegel und Dachsteine in rötlichen, rottonigen oder rotbraunen Farbtönen erlaubt.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

**3. Unterhaltung der grünordnerischen Massnahmen**  
Die grünordnerischen Massnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

#### Hinweise

1. Pro Baugrundstück soll eine Zisterne (Mindestinhalt 5 m<sup>3</sup>) vorgesehen werden. Die Zisterne kann zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Zur Rückhaltung des Oberflächenwassers können auch offene Erdmulden angelegt werden. Die Erdmulden und die Zisternen können mit einem Notüberlauf zum Kanal ausgestattet werden.
2. Es ist geplant, dass ein gegenseitiges Wege-, Geh- und Leitungsrecht für die Privatstrasse eingeräumt wird.
3. Das Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich der Lärmschutzzone II zum Flugplatz Ramstein.
4. Die Bauherren und die Bauherren sind dazu verpflichtet, dem Landesamt für Denkmalpflege archäologische Funde zu melden. Bei eventuellen Verstößen haften die Bauherren oder die Bauherren gegenüber dem Landesamt. Beim zutage treten von archäologischen Funden ist dem Landesamt für Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

#### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. Seite 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. Seite 132) zuletzt geändert mit Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) In der Fassung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) In der Fassung vom 28.November 1998
- Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPIFG) In der Fassung vom 05.Februar 1979, zuletzt geändert durch Artikel 1 des zweiten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.Juni 1994 (GVBl. Seite 280)
- Die nach § 9 Abs. 8 BauGB erforderliche Begründung ist als Teil dieses Bebauungsplanes beigelegt.